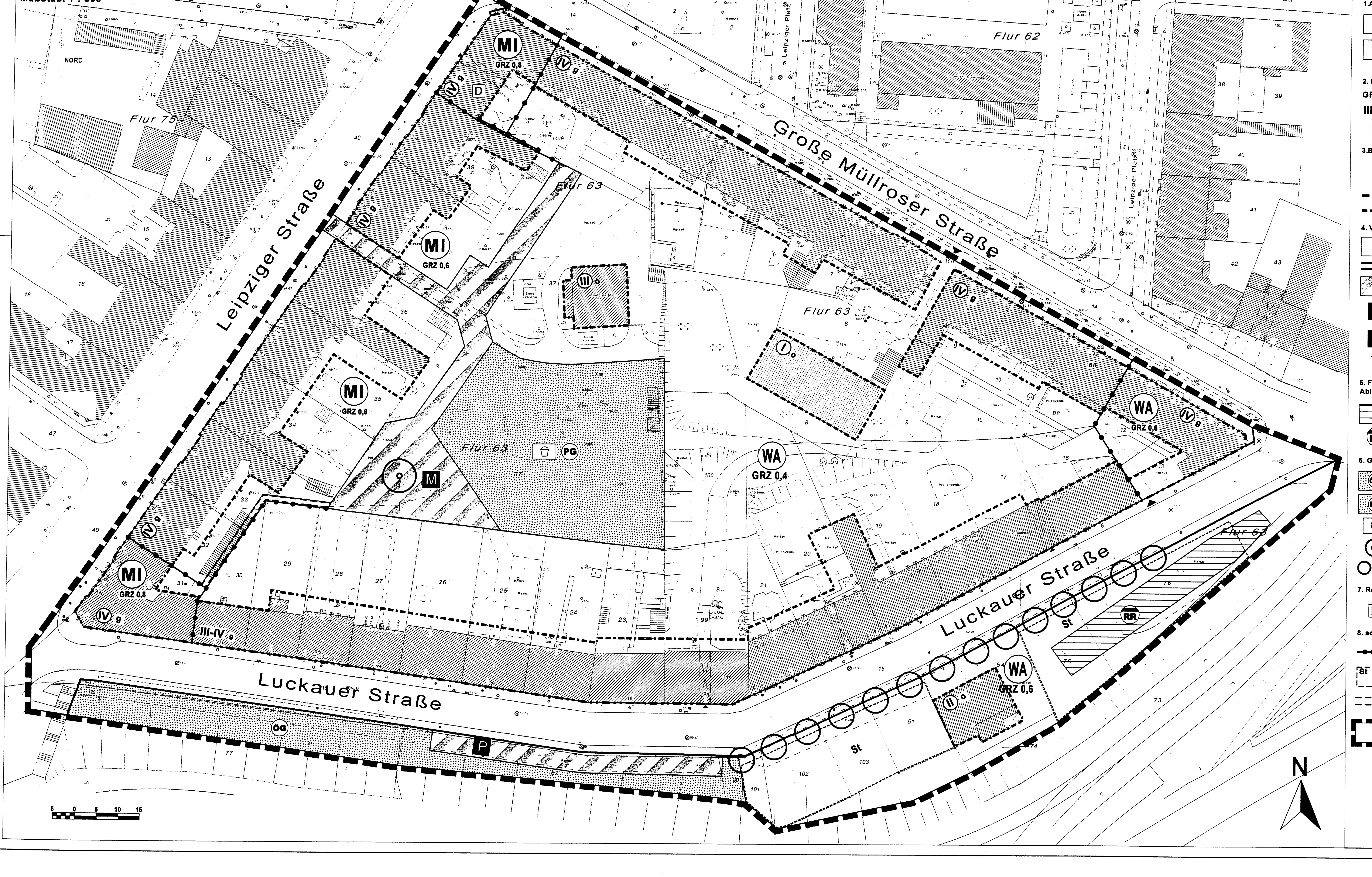
Teil A: Planzeichnung

Maßstab: 1 : 500



Zeichenerklärung

1.Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- (MI) Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§9 Abs. 1 BauGB, §16 BauNVO)

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- (IV) Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)

3.Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und §23 BauNVO)

- o Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- g Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- M Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- P Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- RR Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung (unterirdisch)

6. Grünflächen

- ÖG öffentliche Grünfläche
- PG private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen Baumreihe: keine lagegenaue Darstellung, die Anzahl der Bäume ist bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

8. sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- St Stellplätze (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Gehrechten zugunsten der Anlieger (Flurstücke 29,30,31, 32, 33) zu belastende Fläche (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9, Abs. 7 BauGB)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2. Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Ausnahmsweise ist über die maximal festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ein weiteres Geschoss zulässig, sofern in 2,30 m Höhe über dem Fußboden dieses Geschosses 2/3 der Grundfläche nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

2. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräume in Wohnungen) haben mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß an der straßenzugewandten Seite der

Leipziger Straße:	von	50 dB	und
Große Müllroser Straße, Luckauer Straße:	von	45 dB	

aufzuweisen.

An den sonstigen Seiten kann das resultierende Schalldämm-Maß um 5 dB verringert werden. Der Schallschutznachweis ist anhand der Bestimmungen unter Nr. 5 DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu führen.

3. Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind der Straßengruppe Gemeindestraßen zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Frankfurt (Oder).
Mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gesetzliche Fiktion ein.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 6 BbgStrG)

4. Grünordnung

4.1. Die Fläche für die Gemeinschaftsanlage Spielplatz auf der Privaten Grünfläche PG dient der Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Verpflichtung der Grundstücke Große Müllroser Straße 40 und 41, Leipziger Straße 168 bis 177 und Luckauer Straße 21 bis 26.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

4.2. Bei baulichen Erweiterungen ist je Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet ab einer Grundstücksgröße über 450 m² bzw. je Baugrundstück im Mischgebiet ab einer Grundstücksgröße über 550 m² ist mindestens ein Baum (vorzugsweise Obstbaum) oder Großstrauch (voraussichtlichen Endhöhe von 2,5 bis 3 m) zu pflanzen. Vorhandener Gehölzbestand zum Zeitpunkt der Antragstellung kann angerechnet werden.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.3. Je 5 ebenerdiger Kfz.-Stellflächen auf privaten Grundstücken (mit Ausnahme der Flurstücke 51, 75, 76, 101, 102 und 103) ist auf dem Grundstück ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm in eine mindestens 6 m² große Baumscheibe zu pflanzen. Zulässig ist auch die Pflanzung von klein- und mittelkronigen Bäumen mit einem Stammumgang von mindstens 14 - 16 cm oder Sträuchern von Arten mit einer voraussichtlichen Endhöhe von 2,5 bis 3 m. In diesem Fall jedoch je 4 Kfz.-Stellflächen mindestens ein Baum oder Strauch.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.4. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Verkehrsflächen und im Bereich von öffentlichen Grünflächen sind groß- und mittelkronige Bäume mindestens der Pflanzqualität Hochstamm, 18 - 20 cm Stammumfang zu verwenden. Die mindestens 6 m² groß anzulegenden Baumscheiben oder mindestens 1,5 m breiten und mindestens 4 m langen Pflanzstreifen sind zu begrünen und vor Bodenverdichtungen zu schützen.
(gem. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141; zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen vom 05.04.2002, BGBl. I S. 1250)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132 zuletzt geändert am 22. April 1993, BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 12.02.1990, BGBl. I S. 205 i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001, BGBl. I S.2350)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG vom 25. Juni 1992, GVBl. I S. 208 zuletzt geändert am 18. Dezember 1997, GVBl. I S. 124, 140)

Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO vom 15. Oktober 1993, GVBl. I S. 398 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001, GVBl. I S. 154 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2001, GVBl. I S. 298)

*Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung vom 16. Juli 2003, GVBl. I S. 210 zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2003, GVBl. I S. 273)

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Juni 1999, GVBl. I S. 211)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz - (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990, BGBl. I S. 880 zuletzt geändert durch Artikel 49 der Verordnung vom 29. Oktober 2001, BGBl. I S. 2785)

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 29.04.1999 / 16.12.1999 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.2000 geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 01.02.2001/31.05.2001, bekannt gemacht am 27.06.2001

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 16.01.1996.

Frankfurt (Oder), den 1 8. JUL. 2003 — Wichel — Unterschrift

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch i.V.m. Artikel 2 des Gesetzes zu dem Landesplanungsvertrag vom 06.04.95 und Artikel 12 des Landesplanungsvertrages vom 06.04.95 beteiligt worden.

Frankfurt (Oder), den 1 8. JUL. 2003 — Wichel — Unterschrift

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist vom 25.01.1996 bis zum 26.02.1996 durchgeführt worden.

Frankfurt (Oder), den 1 8. JUL. 2003 — Wichel — Unterschrift

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom 02.08.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Frankfurt (Oder), den 1 8. JUL. 2003 — Wichel — Unterschrift

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.09.02 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Frankfurt (Oder), den 1 8. JUL. 2003 — Wichel — Unterschrift

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.11.02 bis zum 06.12.02 während der Bürgersprechzeiten nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 30.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frankfurt (Oder), den 1 8. JUL. 2003 — Wichel — Unterschrift

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Frankfurt (Oder), den 20.6.03

Siegel — Leiter des Katasteramtes bzw. Vermessungsstelle

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.06.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Frankfurt (Oder), den 1 8. JUL. 2003 — Wichel — Unterschrift

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 26.06.2003 von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.2001, BGBl. I S. 3762) i.V. m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986, BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997, BGBl. I S. 3108) i.V.m. § 5 Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Art. 1 der Kommunalverfassung vom 15.10.1993, GBl. I S. 398, in der derzeit geltenden Fassung) und § 89 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO * ( ) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Frankfurt (Oder), den 1 8. JUL. 2003 — Wichel — Unterschrift

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.08.2003 ~~mit Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ - erteilt.

Potsdam, den 26.08.2003 — Siegel — i.A. Kanin — Genehmigungsbehörde

11. ~~Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.~~

~~Frankfurt (Oder), den ....~~

Siegel — Unterschrift

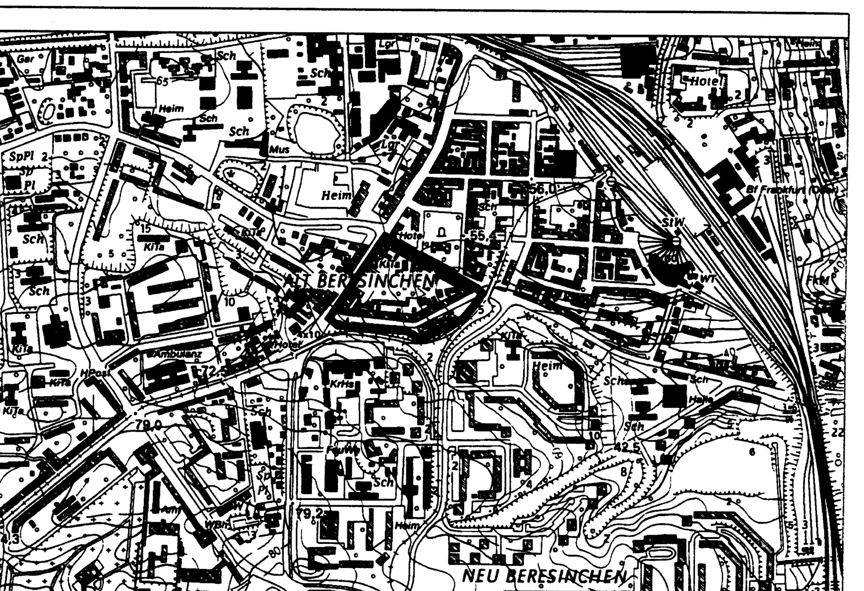
12. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.01.2004 - ~~geändert durch den Beitrittsbeschluss vom~~ - überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach den §§ 1-12, 246 a Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Frankfurt (Oder), den 24.04.2004

~~Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung~~ — Siegel — Der Oberbürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bürgersprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.04.2004 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.04.2004 in Kraft getreten.

Frankfurt (Oder), den 28.04.2004 — i.A. Wichel — Unterschrift



Übersichtsplan Maßstab 1:10.000

N

i.V. m. Bescheid vom 8.4.2004

i.A. Kanin

Potsdam, den 8.4.2004

Kopie

STADT FRANKFURT (ODER)
Dezernat II, Amt 61
Bauamt
Goepelstraße 38
15234 Frankfurt (Oder)

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan der Stadtverwaltung Frankfurt (Oder) vom 16.08.2000 und Fortführungsmitteilung vom 17.07.2000 (Flurstücke 102 und 103)

STADT FRANKFURT (ODER) Frankfurt ODER

BEBAUUNGSPLAN BP-03-004.7
BAUFELD 17 IM SANIERUNGSGEBIET ALTBERESINCHEN

Stand: 04. Mai 2003, *: geändert durch Beschluss vom 29.01.2004 i.A. Wichel

Auftraggeber	Stadt Frankfurt (Oder) Goepelstraße 38 15234 Frankfurt (Oder)	GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Frankfurt (Oder) Fürstenberger Straße 16 15232 Frankfurt (Oder)
Planverfasser	Architekturbüro Töpfer Lindenstraße 5 15230 Frankfurt (Oder)	Büro für Garten- und Lanschaftsgestaltung Dipl.-Ing. Uwe Krauter Frankfurter Straße 3 15234 Treplin

BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES BP-03-004.7
BAUFELD 17 IM SANIERUNGSGEBIET ALTBERESINCHEN
Mai 2003, ergänzt am 17.12.2003

Inhaltsverzeichnis Seite

1. Grundlagen ... 1
2. Anlass und Rahmenbedingungen der Planung ... 3
3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich ... 3
4. Bestandssituation / Planungsansätze – Quartier ... 4
4.1 Baustruktur ... 4
4.2 Erschließung ... 4
4.3 Spielplatz ... 6
5. Bestandssituation / Planungsansätze ... 6
6. Grün- und Freiflächen, Bestandsdarstellung ... 7
7. Planungskonzept ... 8
7.1 Städtebauliches Konzept ... 8
7.2 Denkmalschutz ... 9
7.3 Stadthygiene ... 9
7.4 Verkehrserschließung/ Stellplätze ... 9
7.5 Stadttechnische Erschließung ... 10
7.6 Grünordnerische Planungsziele ... 11
8. Zusammengefasste Begründung der Plan- und Textfestsetzungen ... 12
8.1 Art der baulichen Nutzung ... 13
8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinie, Baugrenze ... 13
8.3 Lärmschutz ... 14
8.4 Verkehrsflächen, Stellplätze, Wegerechte, Leitungsrechte ... 15
8.5 Grünordnung ... 15
9. Maßnahmen zur Planverwirklichung ... 16
Städtische Maßnahmen ... 16
Private Maßnahmen ... 16
10. Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 16
11. Flächenangaben und Kostenschätzung ... 17

1. Grundlagen

Für das Bebauungsplangebiet Baufeld 17 im Sanierungsgebiet Altberesinchen wurde am 14.12.1995 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan leitet sich aus den Sanierungszielen der „Satzung über die förmliche Festlegung des Gebietes Altberesinchen zum Sanierungsgebiet“, beschlossen am 19.11.1992 durch die Stadtverordnetenversammlung Frankfurt (Oder), ab.
(Erweiterung des Sanierungsgebietes durch Beschluss vom 05.06.1997)

Der aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt(Oder) entwickelte Bebauungsplan ist an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst (siehe Stellungnahme der Regionalen Planungsstelle vom 15.08.01).

Grundlage der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange war der Vorentwurf zum Bebauungsplan vom 27.Juli 2001.
Neben Einzelabstimmungen fand am 23.10.2001 eine Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur Bebauungsplanung statt.

Die vorhabenbezogenen Planungen zum Ausbau der Luckauer Straße und zu einem privaten Parkplatz auf dem Regenrückhaltebecken wurden in die Bauplanungen eingearbeitet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes bildete nach Billigung durch die Stadtverordnetenversammlung die Grundlage für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB und der Bürger gemäß §3 BauGB in der Zeit vom 07.11.bis 06.12.2003.

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
- Teil A: Planzeichnung, Maßstab im Original 1:500 und Zeichenerklärung
- Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Integrierter Bestandteil des Bebauungsplanes ist ein grünordnerischer Fachbeitrag mit den entsprechenden Vorschlägen für Festsetzungen im Bebauungsplan.
Die Festlegung, anstelle eines Grünordnungsplanes einen integrierten grünordnerischen Fachbeitrag zu erarbeiten, begründet sich aus der Zielstellung des Bebauungsplanes und den Sanierungszielen. Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung ohne wesentliche Eingriffe in den Grünbestand. Es ist keine wesentliche zusätzliche Überbauung vorgesehen. Daher ist der Verzicht auf einen formellen Grünordnungsplan möglich.

Planungsgrundlage ist der Lage- und Höhenplan der Stadtverwaltung Frankfurt (Oder) vom 16.08.2000, mit Einarbeitung der Änderung gemäß Fortführungsmitteilung vom 17.07.2000, das ehemalige Flurstück 72 betreffend (neue Flurstücke 102 und 103). Die Vorkontrolle der Richtigkeit der Plangrundlage durch das Katasteramt erfolgte am 31.05.2000.

Für die Festsetzung, Darstellung und Begründung der Inhalte des Bebauungsplanes gelten folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBI. I S. 2141; zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 1 des Gesetzes vom 05. April 2002, BGBl I S. 1250)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung vom 16. Juli 2003, GVBl. I S. 210 zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2003, GVBl. I S. 273)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) vom 25.Juni 1992 (GVBI. S. 208), zuletzt geändert am 18.12.1997 (GVBl. I/97 S. 140)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 12.02.1990, BGBl. I S. 205 i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001, BGBl. I S. 2350 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002, BGBl. I S. 1914)

- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Juni 1999,GVBl.I S. 211)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes- Immissionsschutzgesetz – (BImSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990, BGBl. I S. 880 zuletzt geändert durch Artikel 49 der Verordnung vom 29. Oktober 2001, BGBl. I S. 2785)

2. Anlass und Rahmenbedingungen der Planung

Das Plangebiet von ca. 3,54 ha umfasst ein Großquartier der Gründerzeit einschließlich Luckauer Straße mit südlichem Randstreifen zwischen Straße und Straßenbahndamm. Es ist Bestandteil des Sanierungsgebietes Altberesinchen, somit sind die allgemeinen Ziele der Sanierung (siehe Anlage 2 zur Sanierungssatzung, beschlossen am 19.11.1992) verbindliche Vorgabe der Bebauungsplanung.

In erster Linie besteht das Ziel der Stadtsanierung Altberesinchen in Erhalt, Sicherung und Aufwertung der bestehenden Wohnbausubstanz auf Grundlage der alten Parzellenstruktur sowie der Sicherung der gewerblichen Nutzungen.

Die anfängliche Zielstellung im Stadtsanierungsprozess, die Baupotentialflächen im Quartierinnenraum des Baufeldes 17 durch Wohnungsneubau zu verdichten und eine innere, vernetzte Verkehrserschließung vorzusehen (siehe Freiflächenentwicklungsplanung, März 1994), wurde im Rahmen der Bebauungsplan- Bearbeitung zugunsten einer verbesserten Wohnqualität aufgegeben. Eine Neuordnung der rückwärtigen Verkehrserschließung der Grundstücke entlang der Leipziger Straße ist dagegen ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes (Beseitigung eines städtebaulichen Mißstandes).

Mit der Reduzierung des Neuordnungsanteiles zugunsten einer Bestandssicherung bzw. –ordnung und Aufwertung des Wohnmilieus auf Grundlage der bestehenden Parzellenstruktur entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Stadtsanierung im Sinne einer behutsamen Stadterneuerung.

Das einmalige Großquartier der Gründerzeit bleibt in seiner Geschlossenheit und Architektur erhalten, gravierende bauliche Veränderungen werden ausgeschlossen.

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet Baufeld 17 liegt im Südwesten des Sanierungsgebietes Altberesinchen, das in 17 Baufelder gegliedert wurde. Dieses Sanierungsgebiet südwestlich des Stadtzentrums von Frankfurt (Oder) stellt eine Stadterweiterung dar, die zu Beginn des letzten Jahrhunderts mit Durchörterung des Bahndammes (verbunden mit einer Absenkung des Bahnhofsvorplatzes und Neubau des Bahnhofes) eine Straßen- und später Straßenbahnanbindung (nach Neuberesinchen) an den Bahnhofsberg erhielt.
Das Gebiet wird im Westen durch die Leipziger Straße als innerstädtische Hauptverkehrsader tangiert.

Damit ist Altberesinchen für alle Verkehrsarten an das Stadtzentrum angebunden, für Fußgänger und Radfahrer jedoch nicht optimal (Brücken der Bahn).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:
- im Nordwesten: Leipziger Straße
- im Nordosten: Große Müllroser Straße (Leipziger Platz)
- im Süden: Straßenbahndamm südlich der Luckauer Straße

Der Räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
- im Nordwesten: Straßenbord der Leipziger Straße (Gehweg im Geltungsbereich)
- im Nordosten: Flurstücksgrenzen auf Gehweg Große Müllroser Straße
- im Süden: Böschungsunterkante des Straßenbahndammes

Der Räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Frankfurt(Oder), Flur 63:

14(anteilig), 15(anteilig, 40(anteilig) = öffentliche Verkehrsflächen
1-10, 12-21, 23-39, 51, 54/2, 67, 74, 75, 76(anteilig), 77(anteilig), 88-90, 99-103

4. Bestandssituation / Planungsansätze – Quartier

4.1 Baustruktur

Die gründerzeitliche Situation des Plangebietes, geprägt durch eine bis auf 3 Baulücken (eine je Straßenabschnitt) geschlossene drei- bis viergeschossige Straßenrandbebauung mit 4 Hausdurchfahrten, hat sich mit seinen 35, zum großen Teil sanierten Gebäuden vollständig erhalten.

Einige Wohnhäuser haben zum Quartierinnenraum Seitenflügel, zumeist einseitig mit Brandwänden auf der Grundstücksgrenze.
Nebengebäude in den Höfen sind selten (Beräumung) und z.T. im desolaten Zustand.

Im Quartierinnern befinden sich 2 Gebäude – die Kindertagesstätte (KITA) auf Flurstück 37 (Verkehrserschließung über Baulücke Leipziger Straße, zugehörig zum Flurstück 37) und ein genutzter Gewerbebau auf Flurstück 8 (erschlossen über Baulücke Große Müllroser Straße, zugehörig zum Flurstück 8).

4.2 Erschließung

Die überwiegende Zahl der Wohnhäuser weist eine eindeutige straßenseitige Erschließung auf, so dass eine ruhige Hof- und Gartenseite eine hohe Wohnqualität sichert.
Mit zunehmender Motorisierung wurde der Blockinnenraum ungeordnet befahren bzw. zum Abstellen der Autos genutzt, z.T. unter Missachtung der Eigentumsverhältnisse oder Duldung bzw. privater Einzelabstimmung. Ergebnis dieser Entwicklung, verbunden mit einer Teilaufgabe der Gartennutzung, sind in mehreren Teilbereichen chaotische Freianlagen, die die Wohnqualität mindern.

Hinzu kommt die Überlastung der 2 Blockzufahrten Leipziger und Luckauer Straße hinsichtlich der Sicherheit bzw. der Ausbauparameter, insbesondere an der Leipziger Straße.

Mit der schrittweisen Sanierung der Wohnhäuser und im Einzelfall des Dachausbaus musste das Problem der Stellplätze individuell gelöst werden (s.o.) – hofseitige Stellplätze wurden angelegt, Überfahrrechte privatrechtlich geklärt, insbesondere die östliche Blockseite betreffend.
Diese Situation hat sich so verfestigt, dass anfängliche Versuche einer Neuordnung und ergänzenden Bebauung im Quartierinnenbereich im Bearbeitungsprozess des Bebauungsplanes in Abstimmung mit den Eigentümern aufgegeben wurden.

Dies betrifft auch die Müllentsorgung der Ostseite. Die Müllbehälter, die auf den einzelnen Parzellen stehen, werden zum Leerungstermin zur Luckauer Straße gezogen (Flurstück 13).

Das bauordnungsrechtliche Problem einer Feuerwehrzufahrt in den östlichen Blockinnenraum, die aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht gesichert werden kann, entstand durch den Wohnungsausbau hofseitiger Seitenflügel auf den Flurstücken 9 und 19. Durch die Auflage der Baugenehmigung besteht keine Notwendigkeit der hofseitigen Feuerwehrbefahrung. Der Feuerwehrzugang für das Werkstattgebäude auf Flurstück 8 ist ausreichend.

Im Gegensatz zur Quartier- Osthälfte, in der die genannten Verkehrserschließungs- und Müllentsorgungsprobleme bereits privatrechtlich gelöst wurden (auch wenn keine gestalterisch allseits befriedigende Lösung aufgrund der komplizierten Parzellenstruktur gefunden wurde), muss für die Block- Westhälfte aufgrund erheblicher städtebaulicher Missstände durch den Bebauungsplan eine partielle Neuordnung der Verkehrserschließung vorgenommen werden.

Aufgrund der Verkehrsbelegung und des damit verbundenen vierspurigen Ausbaus der Leipziger Straße ist die Anliegererschließung straßenseitig nicht mehr ausreichend gesichert.
Hinzu kommt, dass eine erhebliche Anzahl von Pkw-Stellplätzen auf den Höfen der Grundstücke Leipziger Straße und des Westabschnittes der Luckauer Straße (5 Flurstücke) gebaut wurde, die unter geduldeter Nutzung des Flurstückes 32 (einschließlich Zufahrt Leipziger Straße) erschlossen sind.
Ebenso erfolgt die Müllentsorgung über Flurstück 32.

Für bestehende und geplante Wohnungen der oberen Etagen, die keine Fenster zur Straße haben, auf den Flurstücken 33-36, 38 und 39 der Leipziger Straße sowie die KITA ist eine Feuerwehrzufahrt notwendig. Sind die erforderlichen Zufahrtsparameter bzw. Aufstellflächen im Einzelfall nicht realisierbar (Nachweis im Bauantrag), so müssen gebäudebezogene Maßnahmen zur Evakuierung eingeplant werden (z.B. Maisonettewohnungen).

Baurechtlich nicht gesichert ist z.Z. die hofseitige Wegeanbindung der Flurstücke 31 und 32 (Leipziger Straße 168, 169) an die rückwärtige Erschließung (Müllbehältertransport).

Die städtebaulichen Missstände im Bereich der beengten und unübersichtlichen Ein- und Ausfahrt in der Leipziger Straße sind problematisch. Dies betrifft insbesondere die gefährliche Situation auf der rechten Spur der Leipziger Straße, das Überfahren bzw. die Regenwasserableitung der Flurstücke 37, 38 und die Eingangssituationen des KITA-Grundstückes sowie den Altbaumbestand.

Eine weitere Problemsituation besteht neben der kritischen Anfahrbarkeit in der fußläufigen Erschließung der KITA. Der einzige Zugang führt über die Lücke Leipziger Straße; alle übrigen Blockzugänge sind privat.
Überlegungen bzw. Planungsvorschläge zum Aufbau eines öffentlichen Wegenetzes im Blockinnenraum mit Zugängen von der Luckauer und Großen Müllroser Straße aus, sind gescheitert. Wegerechte werden von den Eigentümern der betroffenen Grundstücke abgelehnt; ein Aufkauf von Parzellenstreifen durch die Stadt ebenso.

Die öffentliche Zuwegung zum Kindergarten inmitten des großen, begrünten und ruhigen Blockes beschränkt sich somit auf die Zufahrt in der Leipziger Straße.
Für die Mehrzahl der Grundstücke des Plangebietes kann über private Regelungen die Zugänglichkeit zur KITA gesichert werden.

~~1.3~~4.3 Spielplatz

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Da in Altberesinchen ein Defizit an Spiel- und Tobemöglichkeiten besteht, sollte im Bebauungsplan ein zentraler Spielplatz in Nachbarschaft der KITA eingeordnet werden. Dieser öffentliche Spielplatz sollte durch ein öffentlich nutzbares Wegenetz im Blockinnern (auf Privatgrundstücken) an die Luckauer und Große Müllroser Straße angeschlossen werden.

Da ein derartiges Wegenetz von den Eigentümern abgelehnt und Störungen durch „fremde“ Kinder und Jugendliche befürchtet wurden und ein städtischer zentraler Spielplatz mit erheblichen Bau- und Unterhaltungskosten verbunden wäre, wurde im Planungsprozess diese Zielstellung aufgegeben, zumal der Bedarf aufgrund sinkender Kinderzahlen nicht mehr gerechtfertigt ist.

Aufgrund des großen Freiflächenpotentials der KITA sollten Spielmöglichkeiten für die Anwohner- Kinder zusätzlich zu den Möglichkeiten auf den einzelnen Parzellen (Kleinkinder) auf dem KITA- Gelände vorgesehen werden.
Eine Abschirmung des Spielbereiches von der Mischverkehrsfläche, ist durch Randbegrünung auf dem Flurstück vorzusehen.
Die Zugängigkeit ist auf der Block- Westseite über die öffentliche Verkehrsfläche zu sichern; die Ostseite erfordert individuelle bedarfsgerechte private Regelungen (z.B. Gartentore, gemeinsame Wege).

5. Bestandssituation / Planungsansätze

Zum Plangebiet gehört die Luckauer Straße einschließlich der südseitigen Fläche bis zum Dammfuß der Straßenbahn nach Neuberesinchen.
Ein funktioneller Zusammenhang zum Block besteht aufgrund des hohen Stellplatzpotentials in der Luckauer Straße und insbesondere auf dem südlichen Randstreifen zum Ausgleich des geringen bzw. für mehrere Grundstücke fehlenden hofseitigen Stellplatzangebotes.
Je mehr Stellplätze außerhalb des Quartiers für die Bewohner angeboten werden, desto mehr verbessert sich die Wohnqualität.

Aufgrund dieses Nutzungszusammenhanges ist auch der südliche Randstreifen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen.

Auf dem Randstreifen blieb nach Bau der Straßenbahntrasse nur ein einzelnes Gebäude (Gaststätte) auf Flurstück 54/2 erhalten.
Dieses Gebäude ist im Bestand zu sichern, einschließlich der dazugehörigen Stellplätze bzw. Freianlagen.

Im Ostabschnitt des südlichen Randstreifens wurde in den vergangenen Jahren ein unterirdisches Regenrückhaltebecken gebaut, über dem ein privater Parkplatz angelegt werden soll.

In das Parkplatzkonzept wurde im Bearbeitungsprozess des Bebauungsplanes eine Baumreihe im südlichen Ostabschnitt der Luckauer Straße, soweit es die vorhandenen unterirdischen Leitungen es zuließen, integriert. Diese Baumreihe ist in westlicher Richtung bis an die Straßenkrümme fortzuführen, so dass möglichst der gesamte Straßenraum der Luckauer Straße eine Fassung (Nordseite Bebauung, Südseite Bäume) erhält.

Der mittlere Abschnitt des Südstreifens wird für Stellplätze benötigt, da in diesem Abschnitt die gegenüberliegenden Wohngrundstücke keine Möglichkeit hofseitiger Stellplatzanlagen bieten und für die westlich liegenden Grundstücke nur begrenzt Stellplätze im Quartierinnern ausgewiesen werden können (aufgrund der kritischen Ein- und Ausfahrtbedingungen in der Leipziger Straße).

Die Verkehrssituation der Luckauer Straße stellt sich wie folgt dar. Als Spange zwischen der Leipziger Straße und der Großen Müllroser Straße hat die knapp 8 m breite Luckauer Straße im Straßennetz von Frankfurt(Oder) eine untergeordnete Funktion, u.a. aufgrund der problematischen Einmündung in die Leipziger Straße, die lange Zeit nur als Einfahrt zugelassen war.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes bzw. der Ausbau der Luckauer Straße für Anliegerfunktion sahen ein Maximum an Stellplätzen (Längsaufstellung, Senkrechtaufstellung und Parkplätze) vor sowie die Öffnung der Einmündung in die Leipziger Straße für den Zweirichtungsverkehr (Rechtsabbieger) unter Beachtung einer sicheren Führung des Fuß- und Radverkehrs.

6. Grün- und Freiflächen, Bestandsdarstellung

Der Bestand an Grün- und Freiflächen im Plangebiet wird durch folgenden Zustand charakterisiert:

- im Hofbereich
  - Gärten und private Freiflächen, teilweise mit Baumbestand (überwiegend Obstbäume, teilweise auch Laub- und Nadelgehölze) in unterschiedlichem Zustand und unterschiedlicher Versiegelung,
  - Freiflächen der vorhandenen KITA mit Spielbereichen und Kräutergarten,
  - ruderale Flächen (ehemals bebaute Flächen, Lagerflächen, ungenutzte Randflächen an vorhandener Bebauung),
  - offene, vegetationsfreie Flächen, hoch verdichtet (durch Befahrung und Aufstellung von Kfz. auf unbefestigten Flächen),
  - bebaute und unterschiedlich versiegelte Flächen in Hofbereichen der anliegenden Grundstücke,
  - kein öffentliches Kinderspiel,
- an der Luckauer Straße
  - wegebegleitend überwiegend ruderalisierte Vegetationsflächen,
  - Offenflächen mit teilweise ungeordneter Kfz.- Stellplatznutzung,

- technisches Bauwerk (Regenwasseranlage).

Insgesamt sind die nicht als Gartenflächen oder KITA- Flächen genutzten privaten und öffentlichen Freiflächen weitgehend ungeordnet und durch die Nutzung als Kfz.- Zufahrten und -Stellplätze und durch Bauschutt mit nachfolgender Ruderalisierung relativ stark vorbelastet. Insbesondere auch die freie Aufstellung der Mülltonnen wirkt sich erheblich negativ auf das Gesamtbild des Hofes aus.

Im Hofbereich ist im Verhältnis zu den anderen Quartieren im Sanierungsgebiet Altberesinchen ein umfangreicher und im Zustand guter Baumbestand mit Obst-, Laub- und Nadelgehölzen vorhanden.
Ebenso ist eine typische Tierwelt (insbesondere Avifauna) im Plangebiet vorhanden. Als besondere und gebietstypische Arten sind zu benennen:
– Mauersegler,
– unterschiedliche Fledermausarten.

Die Topographie im Plangebiet stellt sich entsprechend den Gefälleverhältnissen des angrenzenden Stadtgebietes wie folgt dar:
– Neigung von West nach Ost fallend, ca. 8,5 m Höhenunterschied (Neigung zum Odertal),
– Neigung von Süd nach Nord fallend, ca. 2,5 m Höhenunterschied (Neigung entsprechend einem ehemaligen Seitental des Odertales, teilweise anthropogen korrigiert).

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind durch die vorhandene Bebauung, die damit verbundenen Freiflächen und die großflächig noch ungeordnete Freiflächennutzung teilweise erheblich vorbelastet. Alle Maßnahmen zur Erhöhung des Vegetationsanteiles und der Ordnung von Nutzungen gegenüber dem Bestand wirken sich auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes positiv aus.

7. Planungskonzept

7.1 Städtebauliches Konzept

Grundsätzliches Planungsziel ist die Bewahrung des geschlossenen Gründerzeitquartiers unter Respektierung der Parzellenstruktur und der privaten baulichen Umgestaltungsmaßnahmen der letzten Jahre sowie der Vorstellungen der Eigentümer.

Zu Sicherung der Wohnqualität wird der topographisch interessante, begrünte, großräumige Quartierinnenraum in seiner Struktur und Nutzung erhalten bzw. wieder einer Nutzung zugeführt (Gärten, KITA, kombinierter Spielplatzbereich).

Die beiden Gebäude im Innenraum (KITA auf Flurstück 37 und Gewerbebau auf Flurstück 8) werden erhalten; weitere Hochbauten sind nicht vorgesehen.

Die geschlossene drei- bis viergeschossige Randbebauung, zu großen Teilen bereits saniert, ist ein für Frankfurt bedeutsames Ensemble, dass vollständig erhalten werden muss. Sanierungsbedarf besteht für die Eckbebauung Leipziger/Luckauer Straße.
Wünschenswert wäre eine zumindest teilweise Lückenschließung der Eckbebauung Luckauer/ Große Müllroser Straße.

Um den Eigentümern hofseitige Anbauten zu ermöglichen, welche die Nachteile bestehender Seitenflügel (Brandwände) aufheben und zu keinen bzw. nur geringfügigen und vertretbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft führen, wird eine differenzierte, in der Tiefe begrenzte, hofseitige Baugrenze festgelegt.

Die derzeitige Gaststätte auf der Südseite der Luckauer Straße hat Bestandsschutz und erhält eine Aufwertung durch Neugestaltung des Umfeldes (Baumreihe, Stellplatzanlagen).

7.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme des Einzeldenkmales Leipziger Straße 177 keine weiteren denkmalgeschützten Einzeldenkmale, Denkmalbereiche und Naturdenkmale. Laut fachlicher Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, vom 07.08.01 und vom 13.11.2002 zum Bebauungsplan- Entwurf befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale in diesem Gebiet. Für Baugenehmigungen (Erdarbeiten) gelten somit die gesetzlichen Bestimmungen.

~~1.~~37.3 Stadthygiene

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Das gesamte Plangebiet ist durch Verkehrslärm des Straßen- und Schienenverkehrs (Straßenbahn) belastet, insbesondere die Straßenrandbebauung Leipziger und Luckauer Straße.
In Abstimmung mit dem Amt für Immissionsschutz Frankfurt (Oder) erfolgt im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung zum Lärmschutz bezogen auf die straßenseitigen und sonstigen Lagen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen. Das Amt für Immissionsschutz empfiehlt weiterhin, bei Wohnungen eine Grundrissgestaltung anzustreben, bei der schutzwürdige Räume möglichst auf der straßenabgewandten Seite angeordnet werden. Dies wird hiermit als Empfehlung an die Wohnungseigentümer und –nutzer weitergegeben. Eine Festsetzung im Bebauungsplan in diesem Sinne erscheint aufgrund des grundsätzlich vorhandenen Wohngebäudebestandes als nicht durchsetzbar und kontrollierbar.
Die im Bebauungsplan für den Quartierinnenraum festgesetzten zulässigen Nutzungen und Baumaßnahmen entsprechen dem Bestand; durch Wegfall der „wilden“ Stellplätze auf Flurstück 37 wird das Störpotential gemindert.

Durch Verzicht auf den ehemals angedachten öffentlichen Spielplatz im Quartierinnern zugunsten bescheidener und kontrollierbarer Spielmöglichkeiten für die Anwohner- Kinder (in Kombination mit KITA) wird eine verträgliche Situation geschaffen.

~~1.~~47.4 Verkehrserschließung/ Stellplätze

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Einzige Straße innerhalb des Plangebietes ist die Luckauer Straße zwischen Leipziger und Großer Müllroser Straße. Entsprechend ihrer Anliegerverkehrsfunktion und Sicherung eines Maximums an Stellplätzen für das Plangebiet wurde sie ausgebaut. Der Radverkehr wird auf der Straße geführt.

Der Missstand des Einrichtungsverkehrs von der Leipziger Straße in die Luckauer Straße, der im Widerspruch zum Zweirichtungsverkehr der Straße (ohne Wendemöglichkeit) be-

stand, wurde beseitigt, wobei die Einmündung in die Leipziger Straße nur für Rechtsabbieger möglich ist.
Die Ausbildung der Einmündung soll eine sichere Führung der Fußgänger und Radfahrer (da auch Schulweg) gewährleisten, insbesondere durch optische Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung der in die Luckauer Straße einfahrenden Autos.

Die Anordnung der Stellplätze im Straßenraum und auf dem südlichen Randstreifen erfolgte nach den örtlichen Gegebenheiten.

Verkehrskonfliktpunkt des Plangebietes ist die Verkehrserschließung der Grundstücke entlang der Leipziger Straße. Die in der Stellungnahme der Abt. Straßenwesen Frankfurt (Oder) vom 05.09.2001 zum Bebauungsplan- Entwurf geforderte Prüfung der Möglichkeit einer Schließung der Ein- und Ausfahrt und Schaffung einer anderweitigen Ein- und Ausfahrt hat ergeben, dass dies nicht möglich ist.

Da die Leipziger Straße aufgrund ihrer Funktion und Belegung die straßenseitige (äußere) Erschließung der Grundstücke nicht absichern kann, muss das rückwärtige ungeordnete Erschließungssystem geordnet und grundrechtlich als städtische Aufgabe abgesichert werden.

Von den notwendigen Umgestaltungs- bzw. Ordnungsmaßnahmen ist der gesamte Westteil des Flurstückes 37 (KITA) einschließlich der zum Flurstück gehörenden einspurigen Ein- und Ausfahrt betroffen. Abzusichern ist neben der Erschließung des KITA- Grundstückes die rückwärtige Anfahrbarkeit (Pkw-Stellplätze, Gewerbe, Feuerwehr, Müllentsorgung) der Flurstücke Leipziger Straße (Flurstück 31 und 32 nur Wegerecht) sowie der Flurstücke 2 und 3 der Großen Müllroser Straße und der Flurstücke 25-29 der Luckauer Straße (Flurstück 30 nur Wegerecht).

Das Planungskonzept sieht eine Mischverkehrsfläche ohne öffentliche Stellplätze mit Distanzstreifen zu den Grundstücken Leipziger Straße und Lkw- Wendemöglichkeit am Südende vor.
Der Distanzstreifen, der das Großgrün und die Grundstückszufahrten sichert, sollte den Anliegergrundstücken angeboten und ggf. zugeordnet werden.
Der Wendebereich ist so ausgelegt, dass die Müllbehälter zum Entleerungstermin konzentriert abgestellt werden können und eine sparsame Begrünung möglich ist (entsprechend Gestaltungskonzept / Städtebaulicher Plan).
Zur Entschärfung der Konfliktzone vor dem KITA- Zugang wird empfohlen, einen kleinen Platz als Pkw-Halte- und Wendemöglichkeit anzulegen. Pkw-Stellplätze für die KITA sind auf dem eigenen Grundstück , vorzugsweise im Nordbereich, anzuordnen.
Zur Verdeutlichung der Zufahrtssituation erfolgt die Darstellung der Mischverkehrsfläche über den Gehweg an der Leipziger Straße hinaus bis an die Straße.

Auf die Festsetzung von Wegerechten auf Privatgrundstücken wird bis auf eine Ausnahme (Flurstück 32 und 33) aus o.g. Gründen verzichtet.
In Abstimmung mit den Eigentümern wird das bisherige System der individuellen Müllbehälterstandorte und des Transportes beibehalten.

Da der Blockinnenraum bis auf die festgesetzte öffentliche Mischverkehrsfläche hinter der Leipziger Straße für die Feuerwehr nicht befahrbar ist, sind die entsprechenden baurechtlichen Auflagen für hofseitige An- und ausbauten zu beachten.

~~1.5~~7.5 Stadttechnische Erschließung

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Für das Plangebiet bzw. den Bebauungsplan- Entwurf liegen die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlichen Belange und speziell der Versorgungsbetriebe vor.
Gegen die Planung bestehen keine Einwände; für weiterführende Planungen und Baumaßnahmen sind die Hinweise der Stellungnahmen zu beachten.

Die grundsätzliche stadttechnische Erschließung des Plangebietes ist gesichert und stellt sich wie folgt dar:

- **Stromversorgung:** 20 KV-Kabel unter Gehweg Leipziger Straße, 1 KV-Kabel unter Gehwegen Leipziger Straße, Große Müllroser Straße, Luckauer Straße (Nordseite); Verlegetiefen 0,4-1,6m; werden nicht überbaut, z.Z. kein Trafo im Plangebiet

- **Gasversorgung:** Niederdruckleitung DN 200 St in Leipziger Straße, Niederdruckleitung DN 150 St und Mitteldruckleitung d 160 PE in Großer Müllroser Straße, Niederdruckleitungen DN 150 St und DN 200 St in Luckauer Straße; Verlegetiefen 0,8-1,0m; geplante Neuverlegung: d 110PE in Luckauer Straße; Außerbetriebnahme Stahlleitungen Luckauer Straße und Große Müllroser Straße

- **Fernwärme:** für den Standort nicht vorgesehen

- **Trinkwasser:** straßenseitiges Netz unter Gehwegen und Fahrbahnen, TW- Leitung DN 300 GG/Az verläuft über Privatgrundstücke im Innenhof (weiterhin erforderlich, Umverlegung nicht geplant); keine Baumaßnahmen geplant

- **Entwässerung**: Trennsystem in Großer Müllroser Straße (Mischwasserkanal wird zum Regenwasserkanal umfunktioniert); ansonsten Mischsystem (Trennung mittelfristig nicht vorgesehen); im Innenhof ist Niederschlagswasser auf Grundstücken zu verbringen (Grünflächenanteil zur Mischverkehrsfläche berücksichtigen, evtl. Problem bei der Neugestaltung der Zufahrt Leipziger Straße in Projektphase zu klären)

~~1.6~~7.6 Grünordnerische Planungsziele

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Folgende Planungsziele werden aus grünordnerischer Sicht verfolgt:

– Reduzierung der versiegelten und verdichteten Flächen und dadurch Erhöhung des Vegetationsflächenanteils, überwiegend durch Neugestaltung der unbebauten Grundstücksflächen als individuelle Grün- bzw. Gartenbereiche und damit auch Erweiterung des Lebensraumangebotes für standorttypische Arten- und Lebensgemeinschaften (Sicherung einer Mindestbepflanzung mit Gehölzen, Obstgehölze als typische Nutzung),
– bereichsweise Neuordnung der Kfz.- Stellplätze und deren Zufahrten auf dafür vorgesehenen befestigten oder teilbefestigten Flächen und damit Vermeidung der ungeordneten Befahrung von Freiflächen,
– eine öffentlich durchgängige Durchwegung des Hofraumes ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Interessen der Mieter nicht gewünscht, ebenso entfällt auch die Einordnung eines Schulkinder- Spielbereiches,
– im Bereich der privaten Grünfläche für die Kindereinrichtung ist die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen, der auch durch die anwohnenden Kinder genutzt werden soll,
– maximale Erhaltung des vorhandenen Großbaumbestandes,
– Sicherung und Erhaltung der vorhandenen hochwertigen Freiflächen (insbesondere im Bereich der KITA),

- Begrünung von ungegliederten Fassaden zur Aufwertung des Ortsbildes und Verbesserung des Mikroklimas am Standort,
- einseitige Fassung des Straßenraumes der Luckauer Straße mit einer Baumreihe, die gleichzeitig eine partielle Beschattung der vorgesehenen Kfz.- Stellflächen sichert,
- Sicherung des Lebensraumes von typischen Tierarten (Mauersegler, Fledermäuse) durch Anbringung von entsprechenden Nisthilfen.

Letztgenanntes Planungsziel, die Anbringung von Nisthilfen, kann aufgrund fehlender bodenrechtlicher Relevanz im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, wird aber hiermit ausdrücklich als Maßnahme zum Artenschutz empfohlen. Bei noch bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen, sollte – soweit Fördermittel ausgereicht werden - die Anbringung von Nisthilfen berücksichtigt und damit gefordert werden. Der Sanierungstand des Quartiers beträgt ca. 83 %. Bei kaum zu erwartenden Neubaumaßnahmen sind ggf. Auflagen in der Baugenehmigung zu prüfen.

Zur Sicherung der hinteren Erschließung der Grundstücke an der Leipziger Straße müssen bei Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse Verkehrsflächen auf Flächen im öffentlichen Eigentum angelegt werden (Flurstück 37). Aus diesem Grund wird die Fällung von 5 Bäumen notwendig.

Im Bereich der privaten Freiflächen soll sich eine Gartennutzung für individuelle Gärten (Grabeland) oder eine halböffentliche Nutzung (Nutzung für die gesamte Hausgemeinschaft) entwickeln. Die Grünflächen sollen hier jedoch gegenüber befestigten Flächen dominieren, Gehölzpflanzungen (Strauch- und Baumpflanzungen) sollen eine kleinräumige Teilung des Gebietes erzeugen und gleichzeitig gewünschten Sichtschutz gewährleisten. Die privaten und halböffentlichen Flächen sollen gegenüber den öffentlichen Flächen deutlich abgegrenzt werden (transparente Einzäunung, Heckenpflanzung o. ä.).
Die Freiflächen der KITA sollen auf den zu erhaltenden Flächen weiterhin überwiegend als bespielbare Grünfläche und als Kräutergarten genutzt werden.

Im Ergebnis der Eingriffsregelung konnte festgestellt werden, dass:
- mit den aus dem Bebauungsplan resultierenden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben, wenn die Vorgaben der Überbaubarkeit der Grundstücke eingehalten werden und die damit nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen entwickelt werden (Rückbau / Entsiegelung von geringwertigen, ruderalen oder vegetationsfreien Flächen und deren Begrünung / Gartennutzung),
- sich das Orts- und Landschaftsbild durch die Herstellung einer Grundordnung der Freiflächennutzung und die Anlage und Pflege der privaten und öffentlichen Grünflächen wesentlich verbessert und damit auch die Wohnqualität in diesem Quartier aufgewertet wird,
- die Erhaltung / Ergänzung des Baumbestandes im Quartierhof und die Anlage der Baumreihe an der Luckauer Straße zur Sicherung und Aufwertung der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes im Plangebiet von großer Bedeutung ist.

8. Zusammengefasste Begründung der Plan- und Textfestsetzungen

~~1.1~~8.1 Art der baulichen Nutzung

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Die Festsetzung des überwiegenden Teils des Quartiers einschließlich der Fläche südlich der Luckauer Straße als Allgemeines Wohngebiet (WA) in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan begründet sich aus der derzeitigen Nutzung und dem Ziel der Sicherung der Wohnumfeldqualität. Die gewerblichen Nutzungen haben – sofern sie nicht im allgemeinen Wohngebiet ohnehin zulässig sind - Bestandsschutz.

Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) für die südlich der Luckauer Straße liegende Fläche begründet sich aus dem funktionellen Zusammenhang (Stellplatzbedarf) zum nördlich gelegenen Gebiet.

Die Festsetzung der Grundstücke Leipziger Straße als Mischgebiet (MI) in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan ist durch den höheren Anteil gewerblicher Nutzungen begründet.

Um Störungen des Wohnumfeldes zu vermeiden, werden gemäß § 1 Abs.5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs.2 Nr.4 und 5 BauNVO) sowie im Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs.2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO) ausgeschlossen. *(Textliche Festsetzungen 1.1 und 1.2)*

~~1.2~~8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Für die Flurstücke 1, 12, 31 (Blockecken) werden gegenüber den Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) des § 17 Abs.1 der BauNVO aufgrund des bestehenden Überbauungsgrades höhere Werte von 0,6 im allgemeinen Wohngebiet (WA) und 0,8 im Mischgebiet (MI) festgesetzt (gemäß § 17Abs.2 BauNVO).
Diese Festsetzungen dienen dem Erhalt der städtebaulich- räumlichen Fassung der Blockecken. Die Überschreitungen werden durch die insbesondere im Quartierinnenbereich festgesetzten ökologischen Ausgleichspotentiale und die damit verbundene Erhöhung der Wohnqualität ausgeglichen.

Eine Überbauung (Hochbauten) der unbebauten Flurstücke südlich der Luckauer Straße kann aus Gründen des Stellplatzdefizites nicht zugelassen werden. In der Planzeichnung ist daher nur das eng begrenzte Baufenster um das Gebäude Luckauer Straße 7 festgesetzt.

Die bei voller Inanspruchnahme der für Pkw-Stellplätze ausgewiesenen Flächen durch Versiegelung zu erwartende Überschreitung der zulässigen GRZ 0,6 führt aufgrund des Vorwertes der Flächen (unterirdisches Regenrückhaltebecken und ehemalige bebaute, hochverdichtete Flächen) und der Festsetzung einer Baumreihe zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die als zwingend bzw. als Mindest- und Höchstmaß festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse entsprechen dem Bestand. Diese Festsetzung begründet sich in dem Sanierungsziel, das städtebauliche Erscheinungsbild des Gründerzeitensembles zu bewahren. Weitere Begründungen sind das Rücksichtsnahmegebot (z.B. Vermeidung zusätzlicher Verschattungen) sowie der Erhalt der Wohnumfeldqualität (z.B. Vermeidung zusätzlicher Stellplätze).

Ausnahmsweise ist über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ein weiteres Geschoss zulässig, sofern es über weniger als 2/3 der Grundfläche eine Mindesthöhe von 2,30 m hat.
Begründung für diese Änderung durch den erneuten Satzungsbeschluss:
Das Verfahren zum Bebauungsplan wurde dahingehend geführt, dass die Festsetzungen der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die vorhandene Bebauung in Baumasse und Höhe darstellt, um eine Erhalt der Gebietsstruktur zu erwirken. Aus diesem Grund wurde die Geschossigkeit auf drei bis vier Vollgeschosse beschränkt. Diese Festsetzung ermöglichte auf der Grundlage der alten Bauordnung, zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen ein größenmäßig beschränktes Dachgeschoss zu errichten.
Die Brandenburgische Bauordnung 2003 beinhaltet nun unter anderem eine neue Vollgeschossdefinition, die zu anderen als den städtebaulich beabsichtigten und im Verfahren zielsetzend dargestellten Baukörperkubaturen führen würde.
Aus diesem Grund wurde, den beabsichtigten Sinngehalt der Festsetzung erhaltend, die Anpassung an die neue Rechtsgrundlage mit einem erneuten Satzungsbeschluss vorgenommen. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse kann überschritten werden, sofern die Bedingungen analog der alten Brandenburgischen Bauordnung (eine Höhe von 2,30m über weniger als 2/3 der Grundfläche) eingehalten werden.

Die Festsetzung der geschlossenen bzw. offenen Bauweise (für die Baufenster der 3 Einzelhäuser) auf den Flurstücken 8, 37 und 54/2 sichert die zu bewahrende Eigenart der Bebauung.
Ebenso begründet sich die Festsetzung der straßenseitigen Baulinien der geschlossenen Bebauung sowie der am Bestand orientierten Baugrenzen der offenen Bebauung.

Die Festsetzung der hofseitigen Baugrenzen durchschnittlich im 3m-Abstand zu den Häusern sichert für die ausreichend großen Grundstücke begrenzte Anbaumöglichkeiten zur Verbesserung der Wohnqualität (z.B. Balkone, Loggien, Wintergärten).
Auf den beengten Eckgrundstücken können hofseitige Erweiterungsbauten aus Gründen einer unzulässigen Überschreitung der GRZ und der Stadthygiene nicht mehr zugelassen werden.
Auf den Flurstücken 6, 20 und 35 sind aus städtebaulichen Gründen neue Seitenflügel, die an benachbarte Brandgiebel grenzen, zulässig.
Diese Festsetzung nimmt Bezug auf die historische Situation (Gestaltungselement des Gründerzeitgebietes Altberesinchen), verbessert das bauliche Erscheinungsbild und sichert für die betroffenen Grundstücke eine Aufwertung (Überformung der Brandgiebel auf Grundstücksgrenze).

~~1.3~~8.3 Lärmschutz

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Die Sicherung der immissionsschutzrechtlichen Belange von Aufenthaltsräumen in Wohnungen erfordert für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB) *(Textliche Festsetzung 2)*:.

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräume in Wohnungen) haben mindestens ein resultierendes Schalldämm- Maß an der straßenzugewandten Seite der

Leipziger Straße	von	50 dB	und
Großen Müllroser Straße, Luckauer Straße	von	45 dB	

aufzuweisen.

An den sonstigen Seiten kann das resultierende Schalldämm- Maß um 5 dB verringert werden. Der Schallschutznachweis ist anhand der Bestimmungen unter Nr. 5 DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu führen.
Die Ermittlung der relevanten Lärmpegelbereiche erfolgte auf der Grundlage des Lärmminderungsplanes der Stadt Frankfurt(Oder).

~~1.4~~8.4 Verkehrsflächen, Stellplätze, Wegerechte, Leitungsrechte

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Der Bebauungsplan setzt als Straßenverkehrsflächen ausschließlich die im Geltungsbereich vorhandenen öffentlichen Straßen- und Gehwegbereiche fest.

Die Festsetzungen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche dient der öffentlich-rechtlichen Sicherung der Verkehrserschließung und Müllentsorgung der KITA, der Flurstücke Leipziger Straße, des Westabschnittes Luckauer Straße, der Flurstücke 2 und 3 Große Müllroser Straße sowie der Feuerwehrzufahrt für die Flurstücke 33 bis 39.
Weitere Grundstücke können nicht angeschlossen werden, da dies die Zu- und Ausfahrt in der Leipziger Straße nicht zulässt.

Die Festsetzungen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche dient der Sicherung von Parkmöglichkeiten sowohl für die Bewohner des Gebietes, als auch für Besucherverkehr.

Die Festsetzung von Gehrechten gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB auf den Flurstücken 32 und 33 zugunsten der Anlieger der Flurstücke 30, 31, 32, 33 begründet sich in der Notwendigkeit, die Müllbehälter zum Aufstellplatz zwecks Entleerung transportieren zu können, sowie eines gefahrlosen Zugangs von den Grundstücken zum Spielplatz bzw. zur KITA.

Mit der Widmung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Gemeindestraßen sollen die Zufahrten für die angrenzenden Grundstücke und für die Grundstücke im Innenhofbereich gesichert werden *(Textliche Festsetzung 3.).* Der Vollzug der Widmung mit dem Bebauungsplanverfahren ist nach dem Bbg. Straßengesetz möglich und erspart ein gesondertes Widmungsverfahren.

~~1.5~~8.5 Grünordnung

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen wurden überwiegend aus städtebaulichen Gründen eingeordnet:
- städtebauliche Fassung der Südseite der Luckauer Straße (optische Begrenzung des Straßenraumes),
- Betonung der Mitte der Wendestelle im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung im Innenhof.

Die privaten Grünflächen auf Flurstück 37 dienen der Bereitstellung von Freiflächen für die Kindereinrichtung und der Realisierung eines Spielbereiches, der für die Kindereinrichtung und die anwohnenden Kinder genutzt werden kann.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen wird der vorhandene Vegetationsbestand gesichert.

Begründung zu den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung:

zu 4.1.
Die Spielplatzanlage soll für die Kinder der genannten Grundstücke außerhalb der Öffnungszeiten der Kindertagesstätte nutzbar gemacht werden und ist für die Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Forderungen nach ausreichenden Spielflächen für diese Grundstücke vorzuhalten und zu sichern.

Zu 4. 2.
Mit der Pflanzung eines Baumes oder Großstrauches je Grundstück über einer bestimmten Mindestgröße als Ausgleich für bauliche Erweiterungen soll der typische Gehölzbestand im Quartier gesichert und ausgebaut werden.

zu 4.3.
Die Festsetzung von Baum- oder Großstrauchpflanzungen je Kfz-Stellplatz ist für die Milderung des Standortklimas (Beschattung der befestigten Flächen, Verdunstungskühle der Vegetation) und für die Sicherung eines typischen Gehölzbestandes im Quartier notwendig.

zu 4.4.
Aufgrund langjähriger Erfahrungen hat sich gezeigt, daß die Pflanzqualität 18-20 cm Stammumfang Vandalismus am besten widersteht und damit eine gesicherte Begrünung der öffentlichen Flächen möglich wird. Die Größe der Baumscheibe bzw. des Pflanzstreifens entspricht den anerkannten Regeln der Technik und stellt das in der Fachliteratur empfohlene Mindestmaß für die Gestaltung von minimalem Lebensraum von Bäumen dar.

9. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Städtische Maßnahmen
Ausbau der Luckauer Straße, bereits abgeschlossen.

Neubau der hofseitigen Verkehrserschließung parallel zur Leipziger Straße einschließlich Zu- und Ausfahrt zur Leipziger Straße, Neuordnung des Flurstückes 37, Planung (z.Z. in Bearbeitung) und Bauausführung.

Private Maßnahmen
Anlage einer Stellplatzanlage auf den Flurstücken 75 und 76 über Regenrückhaltebecken einschließlich 5 Baumpflanzungen entlang der Luckauer Straße im betroffenen Abschnitt.

Anlage der Stellplatzanlage(n) auf den Flurstücken 51, 73 (anteilig), 101, 102 und 103 einschließlich 6 Baumpflanzungen entlang der Luckauer Straße im betroffenen Abschnitt.

Erweiterung der Spielplatzanlage der Kindertagesstätte bzw. Schaffung der Voraussetzung für eine Mitnutzung für Anwohnerkinder nach Bedarf.

Sicherung des Wegerechtes auf den Flurstücken 32 und 33.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Sanierungsgebiet Altberesinchen und seines homogenen Gründerzeitbestandes dient die Planung vorrangig der Bestandssicherung und

Durchsetzung der Sanierungsziele. Der Gebäudebestand ist bereits zu ca. 83% instandgesetzt und modernisiert; Sanierungsbedarf besteht für die restlichen 17%.

Die Planung bewirkt sowohl eine Aufwertung des Wohnumfeldes bzw. der Wohnsituation als auch der Bedingungen für das Gewerbe, insbesondere durch eine geordnete Verkehrserschließung im Quartier- Westteil und durch Schaffung eines hohen Stellplatzangebotes entlang der Luckauer Straße.

Durch Ausweisung des Gebietes als Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete wird den Nutzungsansprüchen entsprochen. Durch die Festsetzungen der Baulinien, Baugrenzen, Grundflächenzahlen, Bauweisen und Geschoßzahlen werden die stadträumliche und architektonische Gestalt gewahrt und hofseitige Erweiterungen ermöglicht.

Der Standort der Kindertagesstätte wird langfristig gesichert und aufgewertet. Zur Schaffung von Spielmöglichkeiten für die Anwohnerkinder ist eine Mitnutzung des Spielplatzes der Kindertagesstätte anzustreben.

Der wesentliche städtebauliche Missstand der Zufahrt von der Leipziger Straße in den Blockinnenraum sowie der rückwärtigen Verkehrserschließung parallel zur Leipziger Straße wird im Rahmen der eingeschränkten Möglichkeiten beseitigt (Ausbau als Mischverkehrsfläche).

Die Sanierung bzw. Umgestaltung der Luckauer Straße ist bereits abgeschlossen. Durch diese Maßnahme wurden Missstände hinsichtlich der Verkehrsorganisation einschließlich Rad- und Fußverkehr und des Parkens beseitigt. Der Einmündungsbereich in die Leipziger Straße wurde so umgebaut, dass eine Befahrung in beiden Richtungen (Rechtsabbieger) mit sicherer Fußgängerquerung möglich wird. Das Parken in Längs- und Queraufstellung wurde geordnet, die Gehwege saniert. Aus städtebaulichen, stadthygienischen und ökologischen Gründen erhält der Ostabschnitt der Luckauer Straße auf der Südseite eine Baumreihe.
Hinsichtlich der Gestaltung des Straßenraumes Luckauer Straße wird das Gestaltungskonzept der bereits fertiggestellten angrenzenden Straßen um den Leipziger Platz fortgeführt.

Der südlich der Luckauer Straße liegende Randstreifen, ausgewiesen für öffentliche Stellplätze im Mittelabschnitt und private Stellplatzanlagen im Ostabschnitt, dient der Abdeckung des Stellplatzbedarfs. Dementsprechend erfolgt die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet.

Durch Begrenzung der Stellplätze im Quartierinnenraum und der Erhaltung des Grünbestandes durch Verzicht auf bauliche Verdichtungen bzw. quartierinnere Neubauten wird das Störpotential begrenzt. Dies ist notwendig, da die Probleme des straßenseitigen Verkehrslärms, insbesondere der Leipziger Straße, nicht gänzlich zu lösen sind.

11. Flächenangaben und Kostenschätzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit folgenden Flächenanteilen:	35.434m²
Allgemeines Wohngebiet einschl. privater Grünfläche KITA	22.823m²

Mischgebiet	5.066m²
Straßenverkehrsfläche	4.826m²
Mischverkehrsfläche	1.242m²
Öffentliche Parkfläche	351m²
Öffentliche Grünfläche	1.126m²

Die Kosten der Sanierung der Luckauer Straße einschließlich Planung betrugen laut Kostenermittlung ca. 490.400 €. Die Durchführung der Maßnahme wurde mit Mitteln aus der Städtebauförderung finanziert.

Die geschätzten Kosten für den Bau bzw. den jährlichen Unterhaltungsaufwand der geplanten Mischverkehrsfläche (Zufahrt Leipziger Straße und hofseitige Verkehrserschließung) betragen 108.000,00 € bzw. 2.600,00€.

Die geschätzten Baukosten für eine privaten Stellplatzanlagen südlich der Luckauer Straße betragen einschließlich der Baumpflanzungen ca. 103.500€.